



## Attraktive friarealer i erhvervsområder gennem offentlig og privat samarbejde

Hansen, Knud Erik; Bech-Danielsen, Claus

*Publication date:*  
2007

*Document Version*  
Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

*Citation for published version (APA):*

Hansen, K. E., & Bech-Danielsen, C. (2007). *Attraktive friarealer i erhvervsområder gennem offentlig og privat samarbejde*. Socialministeriet.

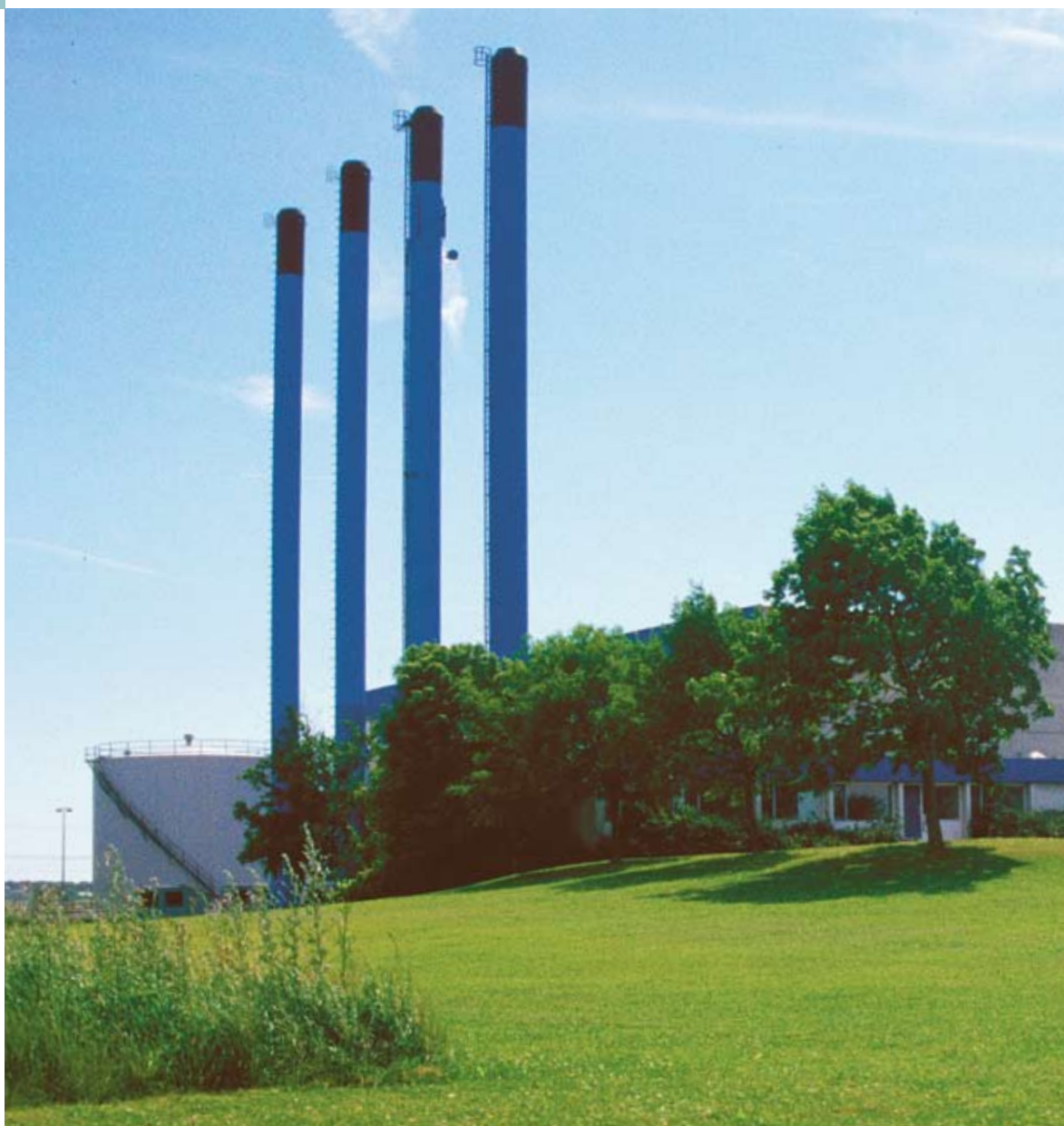
### General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

### Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at [vbn@aub.aau.dk](mailto:vbn@aub.aau.dk) providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.



## Attraktive friarealer i erhvervsområder

– gennem offentligt og privat samarbejde





## **Attraktive friarealer i erhvervsområder**

### – gennem offentligt og privat samarbejde

Denne pjece har baggrund i en undersøgelse gennemført på Statens Byggeforskningsinstitut. Undersøgelsen baserer sig på en spørgeskemaundersøgelse, foretaget i 2005, hvor 100 kommuner er blevet spurgt om deres samarbejde med grundejere om friarealer i erhvervsområder. På den baggrund er der udvalgt seks kommuner, hvor kommunale embedsmænd og repræsentanter for grundejerne er blevet interviewet. Der er samtidig blevet gennemført en registrering af friarealerne i fem af disse områder. Friarealernes kvaliteter er blevet vurderet og resultatet sammenholdt med styringsmæssige forhold og organisatoriske rammer af betydning for friarealernes udvikling.

## **Attraktive friarealer i erhvervsområder**

Rapporten er udgivet af:

Socialministeriet, Boligfagligt Center

Forfattere:

Seniorforsker Knud Erik Hansen, Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet

Seniorforsker Claus Bech-Danielsen, Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet

Layout og tryk:

Balle Grafik og Handy Print

Fotos:

Claus Bech-Danielsen

Knud Erik Hansen

ISBN: 978-87-754-6531-6

© Socialministeriet, 2007

Rapporten kan rekvireres gratis hos:

Socialministeriet

Lovekspeditionen

Holmens Kanal 22

1060 København K

Telefon 33 92 93 26

Telefontid man-fre 10.30-12.00 og 13.00-15.00

Eller downloades fra Socialministeriets hjemmeside [www.social.dk](http://www.social.dk)

## Indhold

Udfordringer og anbefalinger	Udfordringer og anbefalinger	7
Erhvervsområdets fysiske fremtoning	Erhvervsområdernes lokalisering	10
	Grønt image	12
	Virksomhedernes forarealer – synlighed og afstand	14
	Økologiske potentialer og mangfoldighed	16
	Erhvervsbygninger, parkering og skiltning	18
Administration og samspil	Opgaver til en lokalplan	20
	Samspil mellem parterne	22
	Lokalplanen som styringsmiddel	24
	Kommunalt samspil med grundejere	26
Eksempler	Tietgenbyen - Odense	28
	Erhvervsområde ved Uhregårds Allé - Ikast	30
	Kjersing Erhvervsområde – Esbjerg	32
	Hersted Industripark – Albertslund	34
	Bagsværd Erhvervskvarter – Bagsværd	36
	Litteratur	38





## Udfordringer og anbefalinger

Denne pjece fokuserer på friarealerne i de erhvervsområder, der siden midten af forrige århundrede er blevet placeret i forstædernes bymæssige periferi og langs motorveje. I modsætning til erhvervsområderne i de centrale bydele er disse områder ofte oversete i den bymæssige debat. Kun få af områderne er imidlertid forbundet med oplevelsesmæssige og æstetiske kvaliteter, og kun sjældent er de anlagt med tanke for biologisk mangfoldighed. Forskelligartede bygninger med deres omgivende parkeringsarealer, græsarealer og reklameskilte giver et både kedeligt og rodet indtryk. Da områderne udgør en væsentlig del af det samlede bybillede, er der god grund til at rette fokus mod netop disse arealer.

Det kan undre, at tætklippede græsplæner i den grad dominerer danske erhvervsområder. For mange virksomheder er det forbundet med prestige at være placeret i smukke landskabelige omgivelser, og for byen, der huser disse virksomheder, kan landskabelige kvaliteter i byens periferi være en vigtig konkurrenceparameter i bestræbelsen på at tiltrække virksomheder. Da erhvervsområderne ofte ligger ud til vigtige færdselsårer, kan den landskabelige og arkitektoniske bearbejdning tilmed være helt afgørende for byernes overordnede bestræbelser på at fremtræde smukt og imødekommende, og i sidste instans have indflydelse på byens samlede omdømme.

### En særlig udfordring

Friarealerne i byens erhvervsområder rummer en særlig udfordring. Beplantninger er ikke som bygninger statiske elementer. Planter vokser, hvilket indebærer, at et givet friareal hele tiden ændrer karakter og løbende indrammer bygningerne på en ny måde. Dette kan afgørende ændre karakteren af friarealerne, både i positiv og negativ retning. Det er derfor ikke nok at stille krav til friarealernes etablering. Det er lige så vigtigt, at der i planerne for et erhvervsområde – dvs. i lokalplanen – fastlægges rammer for pleje og vedligeholdelse samt rammer for en eventuel senere renovering af områdets friarealer.

Mange erhvervsområder fra 1960'erne og 1970'erne kan rumme en ekstra udfordring, fordi det foreliggende plangrundlag giver kommunen et dårligt udgangspunkt for at sikre vedligeholdelse og eventuel renovering af friarealerne. Det vil da kræve administrativ snilde i kommunen og dertil et godt samarbejde med virksomhederne at nå et godt resultat.

### 11 anbefalinger

Den foreliggende pjece er baseret på en undersøgelse af fem erhvervsområder i Odense, Ikast, Esbjerg, Albertslund og Bagsværd (Gladsaxe). De fem områder beskrives sidst i pjecen. Der er tale om erhvervsområder af forskellig karakter og med forskellige problemstillinger. Ikke desto mindre kan der på baggrund af de opsamlede erfaringer gives en række anbefalinger





- ▶ I flere danske byer udgør erhvervsområderne 25 % af det samlede areal. Områdernes friarealer domineres af flade græsplæner uden æstetiske og landskabelige kvaliteter og uden nævneværdigt dyreliv. Landskabelig bearbejdning kan derfor let øge de oplevelsesmæssige og biologiske kvaliteter betragteligt - til glæde for virksomhedernes ansatte.
- Mange steder trænger erhvervsbyggeri sig tæt på vejarealer. Dermed kommer bygningerne til at virke visuelt anmassende. Afstanden mellem vej og erhvervsbygninger er afgørende for trafikanternes samlede oplevelse af et erhvervsområde. Byggelinjen, der definerer denne afstand, skal fastsættes ud fra bygningernes størrelse og trafikhastigheden på vejen.
- Store parkeringsarealer omgivet af skilte, vimpler og spotlights præger ofte erhvervsområdernes arealer ud mod gennemgående veje. Der skal opstilles præcise retningslinjer for virksomhedernes møblering af friarealerne.
- Hvis et ønske om frodige friarealer skal realiseres, skal valget af planter ske ud fra et professionelt kendskab til vækstbehov og vækstbetingelser på den konkrete lokalitet. En succesfuld beplantningsplan i én kommune kan ikke nødvendigvis gentages i en anden.
- Det kan være en mulighed at lægge rekreative funktioner ind i erhvervsområder. Andre steder kan erhvervsområder åbnes op og bearbejdes som offentlige parkstrøg. Muligheden for at gøre op med erhvervsområdernes isolerede og monofunktionelle karakter bør udforskes.
- Hvis en landskabelig bearbejdning af friarealerne skal føre til et godt resultat, er det vigtigt at gøre sig klart, at tidshorisonten er lang. En vedholdende indsats er påkrævet, og der skal være mod og vilje til at tænke længere end til den næste valgperiode.
- Beplantninger ændrer sig med tiden. Det er derfor vigtigt, at have bestemmelser for friarealernes drift og vedligeholdelse, så det sikres, at beplantninger opnår og efterfølgende bevarer den tiltænkte karakter.
- Det er væsentligt at have en fælles ramme for alle friarealerne i et erhvervsområde, så indsatsen på de enkelte virksomhedspareller får tyngde ved at indgå i en større sammenhæng, og så enkelte grundejere ikke kan ødelægge helheden.
- Lokalplanen bør have bestemmelser, der beskriver karakteren af friarealerne.
- Grundejerforeninger kan være et væsentligt aktiv til sikring og udvikling af friarealerne i erhvervsområder – især hvis grundejerne er forpligtiget til at være medlem, og hvis foreningen har bemyndigelse til at opkræve bidrag til udgifter til friarealernes pleje, vedligeholdelse og evt. renovering. Der bør derfor normalt etableres en grundejerforening.
- Det er væsentligt, at både kommune og grundejere har forståelse for betydningen af friarealernes samlede kvalitet, og at der udvikles en fælles interesse i at sikre den.





## Erhvervsområdernes lokalisering

Forstædernes erhvervsområder er resultat af modernismens planlægningskoncept. Ud fra et ideal om zonedelte byer er erhvervsområder blevet isoleret og placeret på afstand af andre bymæssige funktioner. Formålet har været at skabe velordnede forhold og velfungerende byer. Alligevel er resultatet i mange tilfælde erhvervsområder, der fremtræder rodet og kaotisk. I betragtning af, at erhvervsområderne udgør en væsentlig del af det samlede bybillede, er det værd at fokusere på deres æstetiske, funktionelle og økologiske potentialer.

### Modernismens planlægningskoncept

Modernismens planlægningskoncept har udspring i de problemer, der opstod i industrialismens byer for mere end 100 år siden. Boliger lå side om side med støjende og forurenende erhverv, og de sundhedsmæssige problemer var mange. Det var udgangspunktet, da modernisterne i første halvdel af det 20. århundrede proklamerede, at byens vækst og de forurenede virksomheder skulle flyttes væk fra den centrale by. Byerne blev zonedelte, og der blev sørget for, at støj, røg og anden forurening kom på afstand af byernes boligområder.

Dermed opstod de erhvervsområder, der præger forstæderne i dag. Sammen med det øvrige forstadsbyggeri har de lagt sig som årringe omkring den oprindelige by, og for hvert årti er nye lag af erhvervs- og boligbyggeri lagt uden på de forrige. Også i dag anlægges mange nye erhvervsområder i den bymæssige periferi på kanten mellem by og land.

### Nye lokaliseringstendenser

Der er imidlertid opstået to nye lokaliseringstendenser for erhvervsbyggeriet. Den ene kan opleves langs motorveje, hvor erhvervsvirksomheder lokaliserer sig på grund af de optimale transportforhold. Derudover er placeringen langs motorvejene interessant for mange virksomheder, da der ofte er gode udvidelsesmuligheder, og da placeringen ud til motorvejen er forbundet med eksponering af virksomheden i forhold til motorvejens bilister.

Den anden lokaliseringstendens har baggrund i, at stadig færre erhverv er forbundet med støj og forurening. Det er derfor blevet muligt at lokalisere nye erhvervsvirksomheder i centrale bydele. Mange virksomheder benytter sig af denne mulighed i deres bestræbelser på at lokalisere sig i tråd med den veluddannede arbejdskrafts præferencer. I dag kan der således være flere forklaringer på virksomheders placering.



Erhvervsbyggeri placeret i byens udkant rummer oplagte muligheder for etablering af landskabelige kvaliteter. Her erhvervsbyggeri i Ålborg Øst.

Administrations- og erhvervsbyggeri i Laurup-parken i Ballerup. Forstædernes erhvervskvarterer lægger beslag på enorme arealressourcer.

### Denne pjeces fokusering

Denne pjeces fokuserer på de erhvervsområder, der er lokaliseret perifert i forhold til bymidten: Langs ankomst- og omfartsveje, i efterkrigstidens erhvervsområder og i nye erhvervsområder langs motorveje. I modsætning til erhvervsområderne i de centrale bydele er disse områder ofte blevet overset i den bymæssige debat. Ikke desto mindre er områderne præget af en mangel på arkitektonisk helhedstænkning, og de lægger tilmed beslag på store arealressourcer. Det har eksempelvis vist sig, at erhvervsområderne i Ringkøbing og Ikast udgør hele 25 % af byernes samlede areal. Erhvervsområderne lægger således beslag på store arealer, og arealernes arkitektoniske kvaliteter samt udnyttelsen af deres økologiske potentialer er derfor af stor betydning for det samlede bybillede.







## Grønt image

Allerede tidligt i den industrielle periode var der virksomheder, der lagde stor vægt på at fremtræde i smuk arkitektur. Tuborg og Carlsberg kan nævnes som eksempler på virksomheder, der allerede for 150 år siden ville understrege deres position ved at bosætte sig i prestigefyldt byggeri. Etablering af smukke friarealer omkring erhvervsbyggeriet kan i den forbindelse have stor betydning for den samlede oplevelse af virksomheden. I dag kan der tilmed være prestige forbundet med en placering i grønne omgivelser. Erhvervsbyggeri omgivet af grønne og velanlagte friarealer signalerer, at der er tale om miljøbevidste virksomheder, der har overskud til at skabe kvalitet og godt arbejdsmiljø.

### **Attraktion i nye erhvervsområder**

Udvikling af attraktive erhvervsområder er en vigtig konkurrenceparameter i byernes gensidige konkurrence om virksomhedernes gunst. Ved etablering af nye erhvervsområder er det derfor væsentligt at have øje for de kvaliteter, der gør områderne attraktive. I den forbindelse er den landskabelige bearbejdning af friarealernes grønne rum en oplagt måde at skabe oplevelsesmæssige kvaliteter for en begrænset investering.

I to nyanlagte erhvervsområder som beskrives i denne pjeces – Tietgenbyen i Odense og Uhregårds Allé i Ikast – har landskabsplanen været et vigtigt led i bestræbelserne på at skabe attraktive erhvervsområder. På den måde plejer byerne

Brandtex' hovedsæde i Brande – bygningens samspil med de grønne omgivelser er brugt bevidst i skabelsen af et positivt image.

deres image og udstiller sig som progressive og imødekommende, samtidig med at områderne virker tiltrækkende på moderne dynamiske virksomheder, der netop ser en fordel i at blive udstillet på en præsentabel baggrund.

### Renovering af eksisterende erhvervsområder

Mange af de eksisterende erhvervsområder blev etableret i 1960'erne og 1970'erne, hvor udformningen og lokaliseringen af områderne primært blev bestemt ud fra funktionelle og kortsigtede økonomiske overvejelser. Områderne lever derfor ikke nødvendigvis op til moderne virksomheders krav. Det kan føre til en negativ udvikling, hvor de driftige virksomheder flytter til mere attraktive og prestigefyldte områder, mens de mindre driftige virksomheder bliver tilbage. Dermed forstærkes den negative udvikling, og en egentlig forslumning kan blive resultatet.

Ønsket om at bringe eksisterende erhvervsområder ud af en sådan negativ spiral kan være anledning til en indsats, hvor erhvervsområdernes landskabelige og arkitektoniske kvaliteter forbedres. Eksempelvis var Hersted Industripark i Albertslund (side 34-35) for få år siden i overhængende fare for at forslumme. Friarealerne og vejanlæggene, der blev anlagt for 40 år siden, var ikke længere tidssvarende, og flere steder på området var virksomheder begyndt at dumpe affald og gamle lagermaterialer, mens andre virksomheder flyttede fra området. På den baggrund tog Albertslund Kommune sammen med grundejerforeningen initiativ til at modernisere kvarterets vejanlæg og forskønne områdets friarealer. Den negative udvikling blev vendt til en positiv.

### Grønt image på byniveau

I Ikast har man gennem en årrække udfoldet store bestræbelser på at tilføre byens grønne uderum nye kvaliteter. Målet har været at skabe et modbillede til opfattelsen af Ikast som en forblæst by på heden. I stedet vil Ikast fremstå som hedens grønne oase. Bestræbelserne har båret frugt: I erhvervsområder såvel som i boligområder skaber beplantninger funktionelle forbedringer og oplevelsesmæssige kvaliteter. Solide beplantningsbælter dæmper op for den stærke vestenvind, og allétræer og anden beplantning er med til at gøre Ikast til en frodig og farverig by. I Ikast kan det opleves, hvor store kvaliteter, der kan opnås ved en vedholdende indsats på det beplantningsmæssige område.

I Ikast er der gennem årtier opbygget en 'grøn tradition'. Der skabes et billede af en grøn oase på den flade hede.



## Virksomhedernes forarealer – synlighed og afstand

Et erhvervsområde opleves primært af de trafikanter, der passerer forbi området eller er på vej ind til en af områdets virksomheder. Det er derfor vigtigt at overveje, hvordan et givet erhvervsområde opleves af trafikanterne. Afstanden mellem vej og erhvervsbyggeri er afgørende for, om man som bilist får en rolig og sammenhængende oplevelse af erhvervsområdet. Når erhvervsbyggeri er opført for tæt på vejarealer, virker det visuelt anmassende. Byggeriets afstand til vejen bør fastsættes i forhold til virksomhedernes karakter og i forhold til bilisternes hastighed på de pågældende veje.

### Erhvervsbyggeri langs motorveje

Flere steder langs de danske motorveje kan man opleve de visuelle problemer, der opstår, når erhvervsvirksomheder er opført for tæt på vejtracéet. Det kan eksempelvis opleves på Motorvej E45 mellem Århus og Vejle. Ved Stilling, nord for Skanderborg, var bygningerne oprindeligt anlagt på god afstand af motorvejen. I dag er nye virksomheder og deres tilhørende blikfang blevet placeret alt for tæt på motorvejen. Længere sydpå ligger Hedensteds erhvervsarealer ligeledes på en præsenterbakke alt for tæt på motorvejen. Og ligeledes nord for Vejle, hvor store produktionsbygninger dominerer udsynet. De store bygningsvolumener virker anmassende, og så tæt på motorvejen kan de ikke opleves i samspil med deres landskabelige omgivelser. Nye erhvervsområder omkring Odense og Ikast (side 28-31) anviser en mere afmålt måde at skabe forbindelse mellem motorvejstrafikanter og erhvervsbyggeri på.

### Synlighed fra vejen

I Tyskland afhjælpes de visuelle problemer omkring erhvervsbyggeriet i mange tilfælde med tætte beplantningsbælter langs vejene. Vejen bliver en 'grøn slugt', og det er reelt en løsning i forbindelse med nogle typer af industri. Mange virksomheder har imidlertid et ønske om at blive set af trafikanterne, og det er derfor utilfredsstillende for disse virksomheder at være gemt væk bag tætte beplantninger.

Det var for eksempel et problem i Kjersing Erhvervsområde (side 32-33), hvor en række virksomheders ønske om at være synlige for omfartsvejens trafikanter var i strid med lokalplanens bestemmelser om tætte beplantningsbælter langs lokalplanområdets veje. Løsningen blev en punktvís uddynding af beplantningen.





◀ Erhvervsområdet ved Hedensted ud til Motorvej E45.

Erhvervsområde langs Herningvej i Holstebro. Erhvervsbygningerne er trukket tilbage fra vejen, og området fremtræder smukt og harmonisk. ▶



### Bearbejdning af forarealerne

Også i andre danske byer er der arbejdet bevidst på at skabe forarealer, der lader erhvervsbyggeriet komme til syne på en måde, der er tilfredsstillende for virksomheder såvel som for trafikanter. Et godt eksempel kan opleves på Holstebros sydlige ankomstvej, Herningvej, hvor et erhvervsområde ligger tilbagetrukket fra vejen. De enkelte erhvervsbygninger kan ses af bilisterne, men de er placeret på 'andægtig' afstand af vejen, ligesom de må opleves gennem en allé af opstammede træer. Det parklignende landskab anlagt på erhvervsbyggeriernes forarealer skaber en fin atmosfære og giver bilisterne en smuk velkomst til Holstebro.

I andre erhvervsområder er terrænet bearbejdet, så bakker og volde skaber et modspil til de store erhvervsbyggerier. Volde kan også fungere som en visuel og lydmæssig afskærmning ind mod tilgrænsende boligområder. De kan etableres af overskudsjord fra byggeri og regnvandsbassiner. Derved spares penge til bortkørsel af jord.

Et eksempel på et erhvervsområde, hvor virksomheden er anlagt på afstand af vejen, og hvor forarealernes beplantning skaber en flot forgrund til virksomhedens bygninger.





# Økologiske potentialer og mangfoldighed

Med efterkrigstidens anlæggelse af erhvervsområder i byernes udkant har nærhed til landskabelige omgivelser oprindelig været en kvalitet i mange erhvervsområder. Med byernes vækst er den kvalitet imidlertid ofte gået tabt. Da forstædernes erhvervsområder tilmed er blevet anlagt ud fra rationelle kriterier, hvor økonomi og funktionalitet har været udslagsgivende, er mulighederne for at skabe landskabelige kvaliteter på virksomhedernes egne friarealer sjældent udnyttet. Golde områder præget af asfalterede flader og livløse græsplæner er resultatet i størstedelen af de danske erhvervskvarterer.

## Landskabelige kvaliteter og økologiske potentialer

I nye erhvervsområder kan der spores en voksende interesse for friarealernes økologiske potentiale, dvs. biologisk mangfoldighed, stor frodighed og indhold af 'vild' natur. Grønne kiler forbinder erhvervsområderne med tilgrænsende naturområder, og vandløb slynger sig gennem områder og fungerer på den måde som spredningskorridorer for flora og fauna. Regnvandsbassiner anlægges ligeledes ud fra ønsker om økologiske kvaliteter. Samtidig breder forståelsen sig for, at beplantningsplanen nødvendigvis må tage udgangspunkt i de særlige forhold, der findes i det konkrete område. Valget af planter og udformningen af den samlede landskabsplan skal således udvikles ud fra et grundigt kendskab til de forskellige planters vækstbehov og til de særlige vækstbetingelser, som klima- og jordbundsforhold giver på det konkrete sted. Vellykkede beplantningsplaner i én kommune kan ikke umiddelbart eksporteres til andre kommuner.

## Parkområde eller 'vild' natur

Erhvervsområdernes landskabelige kvaliteter kan have forskellig karakter. Nogen steder er friarealerne udformet med en parkagtig karakter. Lautrupparken i Ballerup (se side 11) er et kendt eksempel. Der er ingen synlige skel mellem de enkelte grundstykker, og erhvervsområdet fremstår som et sammenhængende parkområde, hvori de enkelte virksomheder er placeret. Der er stor afstand mellem de enkelte virksomheder, og stier snoer sig rundt i det kuperede terræn mellem virksomheder og regnvandsbassiner og muliggør den trafikale separering.

Andre steder er erhvervskvarterer anlagt, så bygningerne ligger i natur af mere vild karakter. Et sådant eksempel kan opleves i forskerparken Scion-DTU lidt uden for Hørsholm. Her ligger erhvervsbygninger i et naturskønt område, der er tilplantet af en forskningsenhed under Landbohøjskolen. Bygningerne ligger i en frodig natur med et væld af frugttræer, hvor dådyr, ræve og fasaner bevæger sig rundt mellem bygningerne og på den måde skaber oplevelser for områdets ansatte. Efter et besøg i forskerparken kan det undre, at kortklippede græsplæner stadig får lov at dominere i de danske erhvervskvarterer.



Anlæggelse af regnvandsbassiner kan tilføre erhvervsområder store landskabelige kvaliteter og blive vigtige levesteder for flora og fauna.







### Rekreative funktioner

Det er værd at nævne muligheden for at lægge nye funktioner og rekreative aktiviteter ind på erhvervsområdernes ubenyttede friarealer. Som beskrevet udgør erhvervsarealer en stor del af den samlede bys areal, og ved at skabe plads for rekreative aktiviteter på friarealerne kan de udnyttes bedre, samtidig med at der kommer mere liv i erhvervsområderne. Som eksempel på en sådan indpasning kan nævnes erhvervsområdet Kildebjerg ved Ry, hvor en golfbane slynger sig tæt ind til områdets virksomheder.

◀ Forskerparken Scion-DTU ved Hørsholm. Erhvervsbyggeri i et naturskønt område med en frodig beplantning og et rigt dyreliv.

Erhvervsområdet Kildebjerg ▶ ved Ry er anlagt med en golfbane tæt op til virksomhederne.







Parkering ved DR's bygninger i udkanten af Århus. De veltrimmede hække med opstandere skaber en flot afskærmning for de parkerede biler.

## Erhvervsbygninger, parkering og skiltning

Mange erhvervsområder fremtræder som en rodet blanding af kontorhuse, servicestationer og varehuse. De forskelligartede erhvervsbygninger omgives af parkeringsarealer og flade græsplæner, der kun synes at have til formål at give plads til en skov af reklameskilte, vimpler og vejvisere. Det samlede indtryk er langt fra det billede, som de fleste byer og virksomheder ønsker at tegne over for deres omgivelser.

### Monotont byggeri

Store erhvervsbyggerier har ikke nogen lang tradition at trække på, og da de ofte er formgivet ud fra krav til et bestemt produktionsanlæg, fremtræder de meget forskelligartede. En anden årsag til bygningernes forskelligartede udtryk er, at mange virksomheder bruger deres bygningsfacader som reklamesøjler i konkurrencen om de forbikørende trafikanters opmærksomhed. Resultatet er en kaotisk og usammenhængende blanding af bygningsformer, bygningsmaterialer og arkitektoniske stilarter.

Andre steder er erhvervsbygningerne uden arkitektoniske kvaliteter, og helhedsindtrykket er trist og monotont. Et sådant eksempel kan opleves ved Hedensted, hvor ensartede lagerbygninger står side om side ud til motorvejen. Grønne espalier og facadebeplantninger kunne forskønne den type produktions- og lagerbygninger. Der savnes undersøgelser, der samler op på erhvervsbyggeriets arkitektoniske problemstillinger og muligheder.

### Parkeringsarealer

Store parkeringsarealer dominerer ofte arealerne mellem bygningerne i erhvervs-kvarterer. Det er derfor vigtigt at inddrage parkeringsarealernes fremtoning i friarealernes udformning. Beplantning og støttemure er blandt de mest anvendte måder at afskærme indblikket til de mange biler. Andre steder er terrænspring udnyttet i bestræbelsen på at indplacere bilerne nænsomt i landskabet. Der kan eksempelvis anlægges volde, der afskærmer bilerne fra ankomstvejen, eller parkeringspladserne kan anlægges på et niveau, der er lavere end det øvrige terræn. Dermed bliver de parkerede biler mindre dominerende i den samlede oplevelse af friarealer og bygninger.



◀ I mange erhvervsområder er skiltningen helt overdreven. Det bliver umuligt at læse budskabet på det enkelte skilt.

### Reklamer og skiltning

Forskelligartede reklameskilte på bygninger og forarealer skaber et kaotisk indtryk. Det har mange kommuner valgt at imødegå med restriktioner. For virksomhederne kan dette i realiteten være en måde at blive mere synlige på, da et ukontrolleret antal skilte let kommer til at stå i vejen for hinanden. Et stort antal skilte gør det umuligt at opfange budskabet på det enkelte skilt. Gennem lokalplaner har kommunen mulighed for at indføre restriktioner for opsætning af skilte. Nogle kommuner har endog lavet manualer, der præciserer lokalplanernes regler for skiltning. I den forbindelse kan kommunen vælge at inddrage belysningen på friarealerne samt på bygninger og skilte om natten.

Ved Bestsellers erhvervsbygninger i Brande er parkeringsarealerne gravet en smule ned i terræn. Parkeringsarealerne er læfulde og afskærmede i forhold til ankomstvejen.



# Opgaver til en lokalplan

Grønne friarealer kræver, at der etableres administrative og organisatoriske rammer, så planerne kan realiseres, og så de planlagte kvaliteter kan sikres gennem drift og vedligeholdelse.

Et godt helhedsindtryk forudsætter, at der skabes sammenhæng i de grønne elementer for et større område.

Det er begge opgaver, som kan og bør indarbejdes i lokalplanen for det samlede erhvervsområde.

## Beplantninger forandrer sig

Friarealer med deres beplantninger rummer en særlig problematik i forhold til lokalplanen. Planter er ikke som bygninger statiske. Bygninger ændrer sig ikke, medmindre ejeren aktivt gør noget. Bygninger kan forfalde, men det medfører sjældent, at de kommer i modstrid med en lokalplan. Beplantninger derimod vokser og kan ændre karakter over tid. Over en årrække kan de få en karakter, der ikke svarer til den, der var forudsat i planlægningen af området.

Hvis beplantningen udvikler sig, så den kommer i modstrid med lokalplanens bestemmelser, har ejeren ingen forpligtigelse til at søge om 'byggetilladelse' til de ændrede forhold. Hvis der skal gribes ind, kræver det derfor en aktiv indsats fra kommunens side.

Det er derfor vigtigt, at lokalplanen ikke kun fastlægger rammer for *etableringen* af grønne friarealer. Lokalplanen skal også angive rammer for *drift* og *vedligeholdelse* og for en eventuel *renovering* af friarealerne.

## Etablering, drift, vedligeholdelse og renovering

De fire opgavetyper – *etablering*, *drift*, *vedligeholdelse* og *renovering* – kræver forskellige indsatser og forskellige rammer.

### *Etablering*

Lokalplanen lægger typisk rammer for, hvor der skal etableres grønne friarealer, og hvad de skal indeholde. Der kan også være regler for, hvorledes de grønne friarealer skal plejes, indtil de har fået den ønskede karakter. Endelig kan lokalplanen angive, hvem der har ansvaret for etableringen og plejen.

### *Drift og vedligeholdelse*

Ansvaret for drift og vedligeholdelse kan hvile på flere parter. Det kan hvile på kommunen, de enkelte grundejere, og på en grundejerforening. Ansvarer deles ofte op, så hver part har ansvaret for dele af den samlede opgave.

I Tietgenbyen i Odense har kommunen ansvaret for driften af de brede beplantningsbælter de første 3-5 år. Herefter overdrages ansvaret til grundejerne. I lkast har man en tilsvarende bestemmelse, der siger at beplantningsbælter, der ligger på en privat grund, etableres af kommunen og overgives til grundejerens



◀ Der er til Tietgenbyen i Odense lavet retningslinjer for, hvordan de grønne arealer skal vedligeholdes.



varetagelse efter retningslinjer udformet af kommunen. Beplantningsbælterne langs motorvejen etableres og vedligeholdes af kommunen.

Kommunerne i undersøgelsen har brugt lokalplaner (§15 stk. 2 nr. 9) til at formulere bestemmelser om, hvilken *karakter* beplantningerne skal have, med henblik på at kunne gribe ind, hvis beplantningerne får en utilsigtet karakter.

Der er også kommuner, der har angivet, hvorledes beplantningerne skal *vedligeholdes*.

Det kan styrke arbejdet med drift og vedligeholdelse af friarealerne, at der dannes en grundejerforening. Den bør da have kompetence til at håndtere opgaverne. Det vil normalt kræve en grundejerforening med obligatorisk medlemskab og ret til at opkræve midler til løsning af opgaverne.

### *Renovering*

Hvis en beplantning er groet meget til eller er blevet misligholdt over en årrække, kan det være nødvendigt med en særlig indsats. Det kan også være tilfældet, hvis der fremkommer ønske om, at beplantningen skal have en anden karakter.

Kommunens muligheder for at fremme en renovering af en beplantning vil da være meget afhængig af lokalplanens bestemmelser. Det kan også være afgørende, at der etableres et godt samspil mellem kommunen og grundejerne, og at begge parter er villige til at bidrage aktivt. Også her vil det være en fordel, at der er en grundejerforening med ansvar for det pågældende område.

### **Sammenhængende planlægning**

Der er flere grunde til at skabe en helhedsvirkning med de grønne friarealer. Sammenhængende grønne friarealer kan være det afgørende virkemiddel til skabe en helhed for erhvervsområder, hvor bygninger ofte har meget forskellige arkitektoniske udtryk. Sammenhængende grønne friarealer vil normalt forstærke virkningen af de grønne friarealer på de enkelte grunde.

Lokalplanen er naturligt det sted, hvor de væsentligste rammer for sammenhængende grønne friarealer kan fastlægges.



# Samspil mellem parterne

Til drift, vedligeholdelse og renovering af grønne friarealer er kommunen og de enkelte grundejere de vigtigste aktører. Ved etableringen af et område kan parterne ud over kommunen også omfatte investorer og de kommende grundejere.

## Håndtering af forskellige interesser

Det er lettest at etablere et godt samarbejde mellem parterne, når de har fælles interesser. Såvel kommunen som grundejere, virksomheder og investorer vil ofte have en fælles interesse i, at erhvervsområdet fremtræder attraktivt. Servicevirksomheder, som har kunder, der besøger virksomheden, vil typisk have en interesse i, at området fremstår præsentabelt.

De enkelte virksomheder kan dog have meget forskellige interesser i udformningen af de grønne friarealer. For nogle virksomheder kan attraktive grønne friarealer også være uden betydning. Det kan f.eks. være væsentligere for nogle virksomheder at få megen plads til parkering.

Hvis der ikke er klare bestemmelser i lokalplanen om et områdes drift og vedligeholdelse, er det de enkelte virksomheder, der afgør, hvad der kommer til at ske. Hvis en enkelt virksomhed ikke vil gøre noget ved sine friarealer, kan det spolere en samlet indsats fra de øvrige virksomheder i området. Tilsvarende kan det spolere en samlet indsats, hvis en grundejer fjerner dele af en sammenhængende beplantning, der er nødvendig, for at friarealer kan opleves som en helhed.

En grundejer, der vil gøre noget positivt ved friarealerne, kan være magtesløs, hvis rammerne ikke gør det muligt at lave en samlet indsats. Ejeren kan nok lave noget på sin egen grund, men det nytter ofte kun lidt, hvis der ikke også laves en samlet indsats på hele området.

Gode rammer for en samlet indsats kan derfor være en forudsætning for et frugtbart samspil mellem parterne.

## Virkemidler

Der er i de eksempler, der er undersøgt, brugt tre forskellige virkemidler til at understøtte en samlet indsats. Det er:

- bestemmelser i lokalplanen (eventuelt bestemmelser som servitutter)
- en grundejerforening med forpligtigende medlemskab
- skabelse af situationer med en fælles interesse.

Mangler i lokalplanens bestemmelser og svigt i styringen af det samlede forløb kan være ødelæggende for det samlede resultat. I Tietgenbyen i Odense fik man solgt nogle grunde, inden man fik lagt de fælles rammer fast. En af virksomhederne modsatte sig efterfølgende at tilpasse sig den fælles plan for friarealerne. Denne virksomheds udenomsarealer fremtræder i dag med en karakter, der klart bryder det fælles præg. I Bagsværd fik kommunen ikke formuleret lokalplanens bestemmelser, så det var muligt at håndhæve en bestemt karakter af et beplantningsbælte. Det endte med, at kommunen derfor måtte betale for dets renovering.



Måbjergværket nord for Holstebro bag en tæt hegnsplantning.

**Aktiv kommunal indsats**

Kommunen kan i høj grad være den part, der får en aktiv indsats for det samlede område til at fungere. Det er væsentligt, at kommunen følger op på de planer, der er udarbejdet og er konsekvent i forhold til lokalplanen.

Der kan være gode intentioner og flotte formuleringer i lokalplanerne. Realiseringen kan imidlertid falde helt anderledes ud, hvis kommunen ikke vil holde fast i afgørende bestemmelser. Kommer der en ansøgning fra en virksomhed om dispensation, er det væsentligt, at de grønne friarealer ikke blot betragtes som en 'blød' kvalitet, der kan bøjes. Det kan ødelægge det samlede udtryk i erhvervsområdet. Det er også væsentligt, at kommunerne følger udviklingen i områderne, og er villige til at gribe ind, hvis beplantninger udvikler sig uheldigt. En manglende indgriben kan også medføre, at grundejere ikke tager opgaven alvorligt. Omvendt kan en konsekvent holdning have stor effekt.

Det er kun få kommuner, der har et aktivt samarbejde med virksomhederne i eksisterende erhvervsområder om udvikling af friarealerne. De 100 største danske kommuner før kommunalreformen i 2007 (ekskl. hovedstaden) er – som led i undersøgelsen – blevet spurgt om de har et samarbejde med private virksomheder i erhvervsområder om udvikling og drift af friarealerne. Kun 15 pct. svarede positivt.

Nogle af eksemplerne i denne pjece viser, at der kan opnås gode resultater, hvis kommunen får etableret et godt samspil med virksomhederne. Der er således i mange kommuner et potentiale for at få forbedret de grønne friarealer i erhvervsområderne gennem samspil med private virksomheder.





# Lokalplanen som styringsmiddel

Lokalplanen er et vigtigt styringsmiddel – ikke kun til at sikre grønne friarealer i erhvervsområder – men også til at sikre at de få en høj kvalitet både her og nu og over tid.



## Ældre lokalplaner

I de ældre planer (byplanvedtægter) fra 1960'erne er der i reglen kun få bestemmelser om udformningen af friarealerne. De rummer normalt kun krav om en vis mængde friarealer, men ikke om hvilken form de skal have. Bestemmelser om udformning og vedligeholdelse af friarealer kan være henvist til en overenskomst med grundejerne. I to af de byplanvedtægter, der er indgået i undersøgelsen, har man skrevet, at der skulle laves en overenskomst. Det er imidlertid aldrig sket.

Hvis bestemmelserne for renovering af de grønne friarealer i plangrundlaget (byplanvedtægter, lokalplaner) er mangelfulde, kan det være vanskeligt at gennemføre en samlet renovering. Et godt samspil med grundejerne og en konsekvent kommunal indsats kan i nogle tilfælde kompensere for manglende bestemmelser i plangrundlaget.

## Nyere lokalplaner

I de senere lokalplaner er det mere almindeligt, at der er bestemmelser for friarealerne. Der er i de undersøgte planer fundet tre typer bestemmelser.

**Type 1** ▶ Den **første** type bestemmelser angiver rammer for, hvordan friarealerne skal etableres og friarealernes karakter. Disse rammer kan være angivet i lokalplanen. De kan også findes i kommunale retningslinjer, som lokalplanen kan henvise til.

De kan f.eks. have følgende formulering:

*Som hovedtræart, den dominerende træart for alle beplantninger, skal der overvejende anvendes vinterreg. Som allétræer anvendes poppel. Ved behandling af beplantningsplaner vil der blive lagt vægt på, at der anvendes planter, der er naturligt hjemmehørende i den danske flora, f.eks. tjørn, hassel, hæg, kalkved, hyld, brombær, hindbær, diverse pil, rødell, røn, fuglekirsebær, ahorn, ask, skovæble, naur og poppel. (Lokalplan 31. E7.1, Ikast)*

**Type 2** ▶ Den **anden** type bestemmelser indeholder en beskrivelse af, hvilken karakter de grønne friarealer skal have. De kan være indeholdt i selve lokalplanen eller i en plan, som lokalplanen forudsætter udformet for friarealerne.

Denne type udformning kan f.eks. have en formulering som:

*Hovedprincippet for en regulering af beplantningen i de to vejrum bør være at fastholde en vis åbning mellem bebyggelsen og vejrum, samtidig med at beplantningen styrer det visuelle hovedindtryk langs vejen. ...Beplantningen må dog ikke blive så bastant at den lukker for samspillet og dermed indkig fra vej til bebyggelse (Vejbeplantninger, Kjersing Erhvervsområde).*

*De levende hegn skal i kraft af frodighed og et relativt ensartet artsvalg give området en grøn struktur og virke sammenbindende på de ellers mangeartede indtryk, der opleves i et erhvervsområde. (Driftplan for grønne områder i Tietgenbyen, Odense)*

Den **tredje** type bestemmelser fastlægger, hvorledes de grønne friarealer skal vedligeholdes, f.eks.:

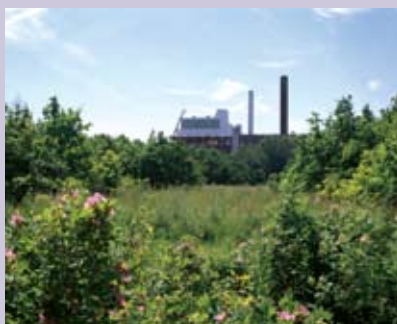
*Træernes naturlige vækstform skal bevares. Træernes kroner må derfor ikke stynges. Træerne skal opstammes løbende for at sikre et åbent og venligt indtryk. Det er væsentligt, at træerne opstammes ved en løbende proces, f.eks. hvert 2. eller 3. år. (Driftplan for grønne områder i Tietgenbyen, Odense)*

For at kunne sikre, at områderne får og bevarer den karakter, de er tiltænkt, er det væsentligt, at der i eller i tilknytning til lokalplanen er bestemmelser om friarealernes karakter. Bestemmelser om områdernes pleje kan også være væsentlige.

Hvis en beplantning har udviklet sig, så der er behov for en renovering, kan det være afgørende, at der i lokalplanen er bestemmelser om friarealernes karakter. De kan da danne grundlag for krav om renovering.

Det er væsentligt, at lokalplanen angiver, hvem der har ansvaret for plejen og vedligeholdelsen af de grønne friarealer. I de undersøgte kommuner er der anvendt mange forskellige kombinationer af ansvarsfordeling.

Det kan f.eks. være kommunen, der har ansvaret for etablering og plejen de første år, hvorefter plejen overgår til grundejerne, eventuelt gennem en grundejerforening. Der kan også differentieres, så kommunen har ansvaret for plejen af de overordnede områder og grundejerne for de områder, der ligger op til virksomhederne.



### Planlovens bestemmelser

Planlovens § 15 stk.1 nr. 2 angiver, at lokalplaner kan rumme bestemmelser for vedligeholdelse af ubebyggede arealer. Det hedder i loven, at lokalplaner kan indeholde bestemmelser om:

*udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, herunder om terrænregulering, hegnsforhold, bevaring af beplantning og beplantningsforhold i øvrigt samt belysning af veje og andre færdselsarealer.*

Planlovens bestemmelser giver mulighed for at fastlægge en konkret beplantningsplan og herunder stille krav om hvilke bestemte, nærmere angivne plantearter, der må anvendes, og hvilke, der ikke må anvendes. Det kan f.eks. bestemmes, at der kun må plantes træer af typer, som ikke bliver så store, at de giver problemer med skygge eller fjerner udsigt. Krav om plantearter 'der hører naturligt hjemme i området', er ikke entydigt. I stedet må man give en beskrivelse – gerne med plantenavne – af hvilke plantearter og sorter, der er tale om.

Der kan også fastsættes bestemmelser om bevaring af eksisterende beplantning. Det skal i sådanne tilfælde angives konkret, hvilken beplantning det drejer sig om. Der er en grænse for, hvilke vedligeholdelseskrav man kan fastsætte. Der foreligger dog sandsynligvis ikke nogen udtømmende fastlæggelse af, hvor denne grænse går. Naturklagenævnet tolker bestemmelsen om vedligeholdelse som en mulighed for at stille krav om at bevare en beplantning. Der kan ikke fastsættes bestemmelser om forbud mod ukrudtsbekæmpelse eller om forbud mod at bruge kunstgødning eller pesticider.

I forslag (L204, marts 2007) til ændring af planloven er det foreslået, at der til §15, stk. 2, nr. 9 efter '...og beplantningsforhold i øvrigt' tilføjes 'herunder beplantningens højde'.

Ovenstående kan også sikres gennem servitutter. Det kan kommunen f.eks. benytte, hvis den ejer grundene, som udstykkes. Gennem servitutter kan kommunen lettere være specifik over for den enkelte parcel og dermed grundejer.

# Kommunalt samspil med grundejere

I det kommunale samspil med grundejerne er det væsentligt, at grundejerne ikke kun bidrager enkeltvis, men at de bidrager samlet eller i det mindste trækker i samme retning. Det kan ske gennem en grundejerforening. Det kan også ske ved, at der skabes en fælles forståelse for nødvendigheden af en samlet indsats.

## Grundejerforeninger

En grundejerforening kan være et aktiv for et erhvervsområde. Det kan være det organ, der aktivt kan bidrage til en samlet udvikling af friarealerne og til deres vedligeholdelse. Der er en tradition for at etablere grundejerforeninger til at sikre vedligeholdelsen af private veje. Grundejerforeninger kan tilsvarende sikre vedligeholdelsen af beplantningerne på de grønne friarealer.

I Hersted Industripark har grundejerforeningen spillet en aktiv rolle i renoveringen af friarealerne. Foreningen har indgået et samarbejde med kommunen om tilplantning af midter- og fortovsrabatter. Den har betalt for de private veje og fører aktivt tilsyn med facader og skiltning. Den har endvidere finansieret og etableret en fælles skiltning og har lavet en plan for opstilling af skulpturer i vejrummene.

Alle grundejere er forpligtede til at være medlem af foreningen og til at betale til den. Det er en væsentlig forudsætning for, at foreningen kan være en aktiv medspiller.

En grundejerforening, der ikke kan forpligte grundejerne, vil primært kunne fungere som samtalepart med kommunen og som bindeled til grundejerne. Det kan gøre det lettere for kommunen at få skabt et forløb om ændringer af friarealerne.

## Fælles interesse

I mange tilfælde vil kommune og virksomhed have fælles interesse i forbedringer af friarealerne. Hvis det ikke er nok til at motivere en virksomhed, kan en aktiv indsats fra kommunen være med til at vække en virksomheds interesse. Det kan for eksempel være en aftale om, at kommunen giver et bidrag til forbedringen mod, at virksomheden også yder noget.

I Hersted Industripark i Albertslund har kommunen indgået aftale med virksomhederne om deling af udgifterne til renovering af fortorvsprofilerne ved virksomhedernes indkørsler. De er i mange tilfælde for snævre til de store lastbiler, og køres derfor i stykker. Kommunen sparer udgifter til reparation af de ødelagte fortove og kantsten, og virksomhederne får en velfungerende indkørsel.

I Kjersing Erhvervsområde i Esbjerg har kommunen indgået aftaler med grundejerne om at fjerne en tæt beplantningsbræmme, der lukker for indsyn til virksomhedernes bygninger. Kommunen betaler for fjernelsen af den eksisterende beplantning og for etableringen af den nye. Det gør kommunen imidlertid kun,



Kantstensprofiler i Hersted Industripark bliver ødelagt fordi indkørsler ikke er dimensionerede til lastbilernes størrelse i dag. Kommunen (Albertslund kommune) laver aftaler om deling af udgifter til at genoprette forholdene og gøre indkørslerne bredere.

hvis virksomheden sørger for kvaliteten af det visuelle indblik fra vejen. Det kan betyde, at virksomheden skal gøre noget ved facaden og skjule oplagspladser, f.eks. gennem terrænreguleringer, der dækker for dem.

I Bagsværd Industriområde i Gladsaxe fik kommunen en aftale i stand med grundejerne. Den indebar, at kommunen opgraderede beplantningen, og at virksomhedernes efterfølgende skulle vedligeholde den.

### **Fælles om en samlet plan for hele erhvervsområdet**

Det er ikke nødvendigvis kun kommunale penge, der kan bidrage til, at kommune og private virksomheder finder sammen. Det har også betydning, at der er en samlende idé og en samlet plan for det, der gennemføres. For virksomhederne har det betydning, at deres bidrag er vigtigt for det samlede område, og at der er sandsynlighed for et godt samlet resultat. Den samlede plan kan bidrage til at skabe synergi ved gennemførelsen.

I Esbjerg fik man for Kjersing Erhvervspark lavet en samlet plan for de ændringer i beplantningerne, man ville gennemføre. Den var båret af en idé og illustrerede, hvad det samlede resultat kunne blive. Den indebar også, at kommunen forpligtigede sig til at lave beplantning i midterrabatten. Det er i løbet af et par år efter planens vedtagelse lykkedes at få lavet aftaler med 19 ud af 28 virksomheder.

I Tietgenbyen i Odense lykkedes det – med baggrund i en samlet plan – at lave aftaler med to virksomheder, der ikke formelt var bundet til at følge den samlede plan.



I Kjersing Erhvervsområde blev der tidligere plantet et tæt hegn ud mod vejen, som har givet området et lukket udtryk. Kommunen (Esbjerg kommune) har i samspil med grundejerne lavet en samlet plan for at åbne de grønne arealer mellem de to hovedveje i området og virksomhederne. Hvis ejerne vil gøre en indsats for, at virksomheden og arealerne fremtræder smukt og velordnet, fjerner kommunen det tætte hegn, der ellers lukker for indsyn. Kommunen har også investeret i ny beplantning i midterrabatten.





## Tietgenbyen – Odense



Tietgenbyen ligger i den sydøstlige udkant af Odense. Området opføres på tidligere landbrugsarealer.

Tietgenbyen er et helt nyt erhvervsområde på 280 hektar. Området blev udstykket i 1998, og det er endnu langt fra udbygget. På sigt er det tanken, at området skal udvikle sig til et blandet erhvervsområde med forskellige typer af erhverv. Området ligger umiddelbart nord for Motorvej E20 i den sydøstlige udkant af Odense. Nordvest for erhvervsområdet ligger Kohaveskoven, mod nord og øst landbrugsarealer, og mod vest et boligområde domineret af parcelhuse.

### Bepplantningsplanens arkitektoniske intentioner

Landskabsplanen for Tietgenbyen skal sikre, at det nye erhvervsområde kommer til at fremtræde imødekommende og attraktivt. Den skal give de enkelte virksomheder mulighed for at skabe gode og sunde arbejdsmiljøer i grønne omgivelser, og den skal sikre, at det nye erhvervsområde falder smukt ind i Odenses samlede bybillede. Det har været ambitionen at skabe en landskabelig bearbejdning af mødet mellem erhvervskvarteret og det åbne land. Endvidere skal den landskabelige bearbejdning sikre en passende overgang mellem erhvervskvarterets store (kommende) bygningsvolumener og de mindre parcelhuse i de tilgrænsende boligkvarterer. Endelig lægger planen vægt på at sikre indfaldsvejenes æstetiske fremtoning, ligesom det har været vigtigt at skabe en smuk 'facade' ud mod Motorvej E20. Der er i den forbindelse skabt afstand mellem vejføringer og erhvervsbyggeri med det formål at skabe luft omkring områdets store bygningsmasser.

Åsum Bæk slynger sig gennem det nye erhvervsområde. Det omkringliggende engareal og anlagte regnvandsbassiner tilfører området store landskabelige kvaliteter. Bækken fungerer endvidere som spredningskorridor for flora og fauna fra den tilgrænsende skov.



### Organisatoriske rammer

Lokalplanen blev lavet uden en plan for de grønne friarealer. Da kommunen var gået i gang med udstykningen, blev man opmærksom på, at der var brug for nogle rammer til at styre udviklingen af de grønne friarealer. Kommunen kunne have valgt at ændre lokalplanen, men da den ejede jorden, valgte kommunen i stedet at sikre bestemmelser for de grønne friarealer gennem servitutter.

Der blev udarbejdet en særlig beplantningsplan for friarealerne. Denne plan indeholder bestemmelser for udlægning og etablering af de grønne friarealer, samt for vedligeholdelsen af dem. Planen er efterfølgende tinglyst som servitut på de enkelte matrikler.

De 20 meter brede beplantningsbælter langs de store veje drives de første 3-5 år af kommunen. Herefter overdrages vedligeholdelsen til grundejerne. Facadearealerne skal passes af grundejeren. Kommunen har lavet en driftsplan, som grundejerne skal følge. Den indeholder både bestemmelser om, hvordan de grønne friarealer skal se ud, og om hvordan beplantningerne skal behandles.



Langs E20 sigter beplantningsplanen mod et sletteagtigt landskab med grupper af lave egetræer og hvidtjørn, samt blomstrende buske som slåen og hunderoser. De yderste 60 meter ud mod motorvejen ejes af Odense Kommune og vil blive afgræsset af kreaturer.

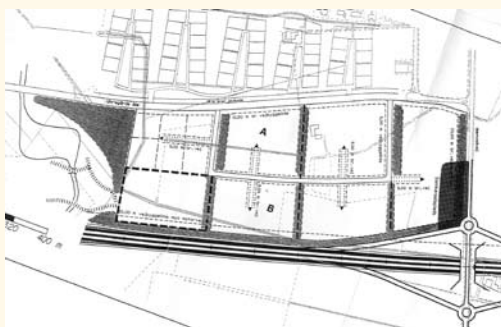


Afstand mellem vej og erhvervsbyggeri skal sikre en afdæmpet og sammenhængende oplevelse af områdets forskelligartede bygninger. Afstanden – 90 meter langs motorvejen, 50 meter langs Ring 3, 20 meter langs ankomstveje og 10 meter langs fordelingsveje – er bestemt ud fra trafikanternes hastighed på de pågældende veje.

De overordnede ankomstveje er anlagt som grønne kiler, der deler det store område op i mere overskuelige enheder. Flere af vejene er forberedt for en senere udvidelse – træerne er etableret, så der er plads til udvidelse og med henblik på at skabe varierende rumlighed.



## Erhvervsområde ved Uhregårds Allé – Ikast



Lokalplanområdet for det nye erhvervsområde mellem Motorvej 15 og Uhregårds Allé.

Erhvervsområdet ved Uhregårds Allé ligger i den sydlige udkant af Ikast. Der er tale om et helt nyt erhvervsområde, med et grundareal på 18,2 hektar. Erhvervsområdet er anlagt i forbindelse med den nye Motorvej 15 og er endnu langt fra udbygget. Mod syd afgrænses området af motorvejen, mod nord ligger et nyt boligområde med enfamiliehuse, og mod vest støder området op til et rekreativt areal, der er del af en grøn kile ind til den indre del af Ikast.

### Beplantningsplanens arkitektoniske intentioner

Det har været kommunens intention at skabe en smuk og imødekommende facade ud mod den nye motorvej. Dels ønsker Ikast på den måde at pleje sit image og udstille sig som en progressiv by med omtanke for dens indbyggere, dels skal områdets grønne karakter virke tiltrækkende på moderne og tidssvarende virksomheder. Der er lagt vægt på, at den grønne kile, der fra Uhregårds Allé strækker sig mod nord ind til Ikasts centrale bydel, skal fortsættes helt ud til byens periferi ved motorvejen, og som det er almindelig praksis i Ikast, er der etableret nord/sydgående beplantningsbælter, der dæmper op for vestenvinden i det flade og åbne landskab. Endelig har det været en vigtig bestræbelse at afskærme boligområdet nord for Uhregårds Allé mod det nye erhvervsområde.

Med etableringen af et nyt rekreativt areal er en grøn kile, der starter i den centrale del af Ikast, ført videre ud til byens afslutning ved Motorvej 15. En broforbindelse fører cyklende og gående trafik over motorvejen og ud i landskabet.



### Organisatoriske rammer

I de erhvervsudstyknings, som kommunen har foretaget de sidste 10-15 år, har kommunen inden udstykningerne fastlagt rammerne for de grønne områders udformning, etablering og vedligeholdelse. Kommunen bruger lokalplanen og det kommunale ejerskab til jorden til at fastlægge rammer for friarealerne.

De grønne bæltter ud mod motorvejen og mod en af de store veje etableres og vedligeholdes af kommunen. Disse plantebæltter forbliver i kommunalt eje. De grønne kiler i området etableres af kommunen, men overgives herefter til den enkelte grundejer, der forpligtes til at vedligeholde dem efter retningslinjer udformet af kommunen.



▶ På det rekreative areal er et regnvandsbassin anlagt. I baggrunden ses en af de anlagte bakkeformationer. Bakkeformationerne, der er beplantede med allétræer, afskærmer for langstrakte indblik fra motorvejen og skaber læ i terrænet. Fra bakkerne er der en storslået udsigt ud mod det åbne landskab mod syd.



Overskudsjord fra etablering af virksomheder og regnvandsbassiner er anvendt til bearbejdning af terræn. Der er skabt en række bakkeformationer, der får de store erhvervsbygninger til at forsvinde periodisk, når man går i området. Kommunen har udarbejdet en manual, der skal sikre bygningernes miljømæssige og arkitektoniske kvalitet.

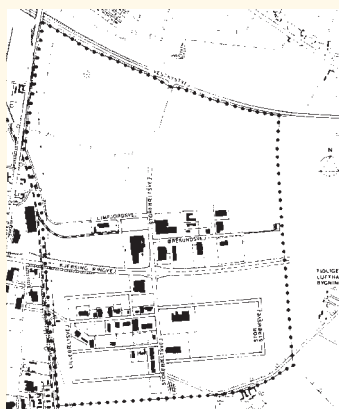


Langs Uhregårds Allé er der plantet allétræer, der står som opstandere i en hæk mellem vej og cykelsti. Mod nord er der anlagt en vold, hvorpå mindre buske snor sig. Volden virker som afskærmning i forhold til et nyt boligområde bestående af enfamiliehuse.





## Kjersing Erhvervsområde – Esbjerg



Kjersing Erhvervsområde i Esbjergs nordlige udkant – umiddelbart øst for jernbanen og Gjesing Hovedvej.

Kjersing Erhvervsområde, der ligger i den nordlige udkant af Esbjerg, blev planlagt i begyndelsen af 1970'erne. Udbygningen af det 335 hektar store område er imidlertid gået langsomt, og halvdelen af grundene står stadig tomme. De etablerede erhverv er af meget forskellig karakter – fra tunge industrikomplekser og produktionsvirksomheder til mindre virksomheder, der i højere grad har behov for eksponering og som lægger vægt på repræsentative værdier.

### Beplantningsplanens arkitektoniske intentioner

Erhvervsområdetets forskelligartede virksomheder skaber et rodet indtryk, der forstærkes af en mangelfuld beplantning, der er karakterløs og uden tilstrækkelig volumen. Den nye beplantningsplan har dels baggrund i Esbjerg Kommunes ønske om en attraktiv fremtoning på byens ankomstveje, dels i virksomhedernes voksende pres for at få tyndet ud i hegnsplantningerne, så de kan ses af trafikanterne.

Lokalplanen for området lagde oprindeligt op til tætte hegnsplantninger langs de to primære veje – Storebæltsvej og Kjersing Ringvej. Dermed skulle der skabes visuel afskærmning ind til de store produktionsvirksomheder. Den reviderede beplantningsplan lægger op til, at der skabes en vis åbenhed mellem bebyggelse og vejrum. Med en punktvis beplantning er det intentionen at styre det visuelle indtryk langs vejene og at nedtone det rodede indtryk.



Beplantningen på Kjersing Ringvej, før og efter.

På dette forareal er den tætte hegnsplantning blevet fældet på nær enkelte tilbageværende tjørn. Tjørnene står tilbage som karakterfulde træer, der skaber en flot forgrund til den bagvedliggende virksomhed.





◀ Hegnspantningen som den ser ud, før der er tyndet ud i den – her langs Storebæltsvej.

### Organisatoriske rammer

Området er etableret med en byplanvedtægt fra 1974 som ramme og har nu en lokalplan fra 1997 som plangrundlag.

I lokalplanen fastlægges, at de seks meter brede beplantningsbælter langs de to store veje i området anlægges af kommunen. Det er kommunen, der foretager efterbeplantning, udttynding og beskæring. Det sker efter planer, der er godkendt af kommunalbestyrelsen. Beplantningsbælterne renholdes af de pågældende grundejere.

Da kommunen ønskede at ændre friarealerne, fik den lavet en samlet plan for beplantningsbælterne ud til de to store veje. I den indgik, at der kunne etableres åbne beplantninger i seks meters bæltet i stedet for den oprindelige tætte bevoksning. Planen er udarbejdet i dialog med grundejerne, og nogle af grundejerne har aktivt arbejdet for planen.

Hvis en grundejer ønsker det tætte beplantningsbælte fjernet, kan det ske efter en aftale med kommunen. Kommunen forestår da retableringen af beplantningen i bæltet. Kommunen forudsætter, at grundejeren sørger for, at arealerne fra beplantningsbæltet og ind mod bygningerne fremtræder smukt. Hvis det ikke er tilfældet, afviser kommunen at indgå en aftale. Kommunen tilbyder grundejeren rådgivning til udformningen af det samlede friareal på grundejerens parcel.



◀ I stedet for et tæt hegn bliver der åbnet op, så virksomhederne træder frem som en del af landskabet.

## Hersted Industripark – Albertslund



Hersted Industripark ligger i den nordøstlige del af Albertslund Kommune, ikke langt fra Motorvej O4.

Hersted Industriparks 160 hektar ligger i den nordøstlige del af Albertslund Kommune, umiddelbart vest for Ring 3. Området blev anlagt i 1960'erne, og bærer præg af datidens rationelle planlægning. Vejene er anlagt vinkelret på hinanden, og beplantningen er primært etableret ud fra krav om let vedligehold og hurtig vækst. Området domineres derfor af pil og poppel, hvilket har ført til problemer, da træernes rodnet er trængt ind i og har øget risikoen for beskadiget et i forvejen utæt kloak- og regnvandssystem.

### Beplantningsplanens arkitektoniske intentioner

Hersted Industripark fremstod for et par år siden som et kedeligt industriområde præget af mangelfuld beplantning og utidssvarende veje. Vejenes utidssvarende karakter resulterede f.eks. i ødelagte fortove og knækkede kantsten, da vejene ikke matchede svingradierne for nutidens lastbiler. Området var ikke fulgt med tiden, og det havde svært ved at tilfredsstille kravene fra nye typer virksomheder. Det har været kommunens intention at rette op på gaderum og andre offentlige arealer for på den måde at standse en gradvis forslumning af området. Målet har været, at tiltrække nye virksomheder og administrative erhverv til området. Mid-

På et af forarealerne er der opstillet to fodboldmål. De fysiske aktiviteter på arealet skaber liv og stemning i kvarteret. Ideen med at indrette friarealerne mellem erhvervsbygningerne til idrætsaktiviteter eller andre rekreative formål er værd at lade sig inspirere af.







En grøn kile strækker sig gennem erhvervsområdet – fra Vestskoven, der ligger umiddelbart nord for bebyggelsen, til en regnvandssø i den sydlige del af området. De grønne områder omkring søen er dog svært tilgængelige og kunne anvendes langt mere aktivt.



Vejene i området er brede, og der er plantet træer, enten langs vejenes kanter eller i midterrabatter, hvor der også er nedlagt forårsløg. Hver vej er blevet beplantet med sin egen træsort. Fortove er trukket fri af vejen, så der er skabt tryghed i forhold til vejenes tunge trafik.



lerne er blandt andet plantning af vej- og allétræer samt kunstnerisk udsmykning langs kvarterets veje. En positiv omdannelse af kvarteret er sat i gang, og nye typer af erhverv er begyndt at flytte til.

### Organisatoriske rammer

Området er reguleret af en byplanvedtægt fra 1964 samt nyere lokalplaner for nogle delområder. Byplanvedtægten giver kommunen mulighed for at gribe ind, hvis et areal henligger skæmmende, forsømt eller i uordentlig stand. Kommunen har tinglyst en fælles servitut for området. I den er der angivet krav til, hvorledes forarealerne ud mod veje og pladser skal udformes. Ifølge den fælles servitut skal grundejerne have forhåndsgodkendelse af ændringer af facader, skiltning og beplantninger. Denne opgave varetages af en arkitekt, der er ansat af ejerlauget.

En deklaration for området påbyder alle grundejere at være med i en grundejerforening (ejerlaug). Ejerlauget har til opgave at administrere de fælles arealer, veje samt etablere og drive vejbelysning, ledninger og beplantninger på fællesarealerne. Ejerlauget kan opkræve kontingent hos grundejerne til dækning af laugets udgifter til disse opgaver. Ejerlauget og kommunen har arbejdet sammen om udarbejdelse af en plan for nybeplantning i området. Både kommune og ejerlaug har bidraget til finansieringen af planen. Kommunen laver endvidere aftaler med grundejere, der ønsker at få ændret og renoveret kantstensprofilerne ved den enkelte virksomhedsparcel. Der laves i hvert tilfælde en aftale om fordeling af udgifterne mellem kommune og grundejer. Ejerlauget har betalt for en fælles skiltning i området og for opstilling af skulpturer på fælles arealer.



Enkelte virksomheder har gennemført en bevidst plantning og terrænbehandling med henblik på at skabe en visuel afskærmning for de parkerede biler. Her parkering mellem fyrretræer langs Naverland.

## Bagsværd Erhvervskvarter – Bagsværd



Bagsværd erhvervskvarter beliggende mellem Motorvej E16, Vadstrupvej og Bagsværd Hovedgade.

Bagsværd Erhvervskvarter, der strækker sig over 64 hektar, er centralt placeret i Bagsværd umiddelbart øst for Motorvej E16. Området har været udlagt til erhverv siden 1945 og er blevet udbygget helt frem til i dag. De sidste 15 år har området skiftet karakter, idet ældre produktions- og håndværksvirksomheder er blevet erstattet af nyere erhvervs- og administrationsvirksomheder. Mod øst og syd støder området op til lave boligbebyggelser.

### Beplantningsplanens arkitektoniske intentioner

I lokalplanen for området er det fastlagt, at der skal være beplantningsbælter mellem erhvervskvarteret og de tilgrænsende boligområder mod øst og syd. Beplantningsbælterne fungerer som visuel (og til dels støjdæmpende) afskærmning til glæde for boligområdernes beboere. Det er endvidere foreskrevet, at der skal være allétræer langs vejene i erhvervskvarteret. Endelig er der krav om, at der på friarealerne skal være mulighed for ophold for virksomhedernes ansatte. Der foreligger ikke yderligere planer for området, dog er der aktuelt tanker om at tynde ud i beplantningsbæltet mod øst. Her er de poppeltræer, der oprindeligt blev plantet som ammetræer for bl.a. eg, bøg, og el, blevet så store, at de i dag skygger for det tilgrænsende boligområde.

Kantinen hos Novo Nordisk på Krogshøjvej er anlagt med direkte udgang til grønne opholdsarealer. Friarealernes planter snor sig op ad bygningen, og det stemningsfulde uderum er et stort tilskud til virksomheden. Udearealet anvendes flittigt af de ansatte.





◀ Beplantningsbælter afskærmer erhvervskvarteret i forhold til de tilgrænsende boligområder, her Søndergårdsparken. Beplantningen mangler pleje, og de anlagte stier er ufremkommelige. Med den forestående pleje kan beplantningsbæltet komme til at rumme kvaliteter til glæde for både ansatte og beboere.

### Organisatoriske rammer

Den første byplanvedtægt for området er fra 1964. Byplanvedtægten indeholdt en bestemmelse om, at beplantningsbæltet skulle etableres og vedligeholdes af grundejerne efter en overenskomst med dem. Der blev lavet en plan for beplantningens karakter, som skulle følges. Der blev imidlertid ikke lavet nogen overenskomst med grundejerne. Da kommunen fik henvendelser fra de tilgrænsende boligbebyggelser om at udtynde beplantningsbæltet, påtog kommunen sig derfor at tynde ud og plante nyt i bæltet.

Kommunen lavede i 1982 en ny lokalplan for området. I den fastlægges det, at de berørte grundejere skal vedligeholde beplantningsbæltet i overensstemmelse med en beplantningsplan. Kommunen fører ikke tilsyn med, om grundejerne overholder disse forpligtigelser og vil kun gøre noget, hvis der indkommer klager over beplantningsbæltets tilstand.



I lokalplanen for området er det foreskrevet, at der plantes allétræer langs alle erhvervskvarterets veje. Her langs Laurentsvej, hvor vejrummet endvidere er strammet op af klippede træer og bøgehække.



Parkeringspladser er hovedsageligt anlagt på langs ad vejene. Bøgehække er anvendt som afskærmning, så de mange biler virker mindre dominerende.





## Litteratur

Balsby Nielsen, J., et al. (2005). Byen, vejen og landskabet: Landskabskunst og hverdagslandskab. Center for Skov og Landskab, & Aalborg Universitet, Institut 20. København.

Egebjerg, U., & Simonsen, P. (Eds.). (2005). Byen, vejen og landskabet: Motorveje til fremtiden. Aalborg Universitet, Center for Skov, Landskab og Planlægning, & Vejdirektoratet. Aalborg.

Møller, I. (1995). Smukke veje – før og i fremtiden. Stads- og havneingeniøren, 86(1), 31-35.

Møller, I. & Varming, M. (1996). Strategi for vejes æstetik: Danske erfaringer 1993 (ISP Skriftserie nr. 174).

Aalborg: Aalborg Universitet, Institut for Samfundsudvikling og Planlægning.

Pedersen, C. P., Carbone, C., Egebjerg, U., Simonsen, P., & Leth, S. (2006). Fremtidens byudvikling omkring motorvejen: Byen, vejen og landskabet fase III. Aalborg. Lokaliseret 20070529 på: <http://www.trg.dk/td/papers/paperso6/Trafikdage-2006-521.pdf> [Arbejdsrapport ved Trafikdage på Aalborg Universitet, 2006].

Varming, M. (1970). Motorveje i landskabet (SBI – byplanlægning 12). København: Statens Byggeforskningsinstitut.

Wildau, J. (2005). Motorveje til fremtiden: Byen, vejen og landskabet: Kvalitet i det offentlige rum. København: Vejdirektoratet, 2005. Lokaliseret 20070529 på: [http://www.vejdirektoratet.dk/pdf/Motorveje\\_til\\_fremtiden\\_Nyhedsbrev.pdf](http://www.vejdirektoratet.dk/pdf/Motorveje_til_fremtiden_Nyhedsbrev.pdf) [Nyhedsbrev fra konference].

### Anvendt materiale

Bekendtgørelse nr 883 af lov om planlægning.

Vejledning i kommuneplanlægning nr 7, Grundejerforeninger og lokalplanlægning, Planstyrelsen, Miljøministeriet 1983.

Afgørelse i sagen om Albertslund Kommunes afgørelse vedrørende høje træer på ejendom, Naturklagenævnet 10. december 1998.

#### *Odense (Tietgenbyen):*

Landskabsplan for Tietgenbyen – Nyt erhvervs- og industriområde. Esbjerg kommune og COWI, April 2002

Tietgenbyen – Driftplan for grønne områder i Tietgenbyen, Odense kommune

Lokalplan nr 4-475, Erhvervsområdet Sydøst, Odense kommune, Magistratens 2. afdeling, Byplanafdelingen 1992

#### *Ikast (Erhvervsområde ved Uhregårds Allé):*

Lokalplan nr. 80 - For et erhvervsområde ved Uhregårds Allé, Isenvadvej og den kommende motorvej syd om Ikast Ikast kommune, August 1998

Lokalplan nr 31.E7.1 – For Herning-Ikast Erhvervspark, Herning kommune, April 1993

Lokalplan nr 31.E7.2 – Udvidelse af Herning-Ikast Erhvervspark med areal langs motorvejen, rute 15, Herning kommune, August 1998

Lokalplan nr 108 – For et erhvervsområde ved Europavej i Ikast by, Ikast kommune, Marts 2001

#### *Esbjerg (Kjersing Erhvervsområde):*

Kjersing Erhvervsområde - Vejplantninger, Esbjerg kommune, Marts 2002

Lokalplan nr. 242 for erhvervsområderne i Kjersing, Esbjerg kommune 1987

Byplanvedtægt nr. 23 med tillæg nr.1, Esbjerg kommune, 1974-75

#### *Albertslund kommune (Hersted Industripark):*

Byplanvedtægt nr. 5 – Hersted Industripark, Albertslund kommune 1964

Lokalplan nr. 5.1. – Område i Hersted Industripark, Albertslund kommune 1983

Notat vedr. Beplantninger på vejrabatter i HØ-industricenter

Hersted Industri – Dispositionsplan Grøn struktur, 5. juli 1994

Retningslinier for firmaskiltning i Hersted Industripark, Albertslund 1. februar 1996

Industricenter Herstedøster A/S – Servitutbestemmelser, Albertslund 6. januar 1965

2. etape af ny vejbeplantning i Hersted Industripark – bevilling, Mødesag 7. februar 2004, Albertslund kommune

Hersted Industripark – Plantning og Kunst, Landskabsarkitekt Birgitte Fink

Vedtægter for Ejerlaugget 'Hersted Industrikvarter'

#### *Gladsaxe (Bagsværd Erhvervskvarter):*

Partiel byplan 15 – Kvarter nord for Gammelmosevej, Frodesvej og vest for Hareskovbanen,

Gladsaxe kommune, 12. juni 1963

Lokalplan 15.07 – Område ved Krogshøjvej – Bagsværd erhvervskvarter, Gladsaxe kommune 1986

Lokalplan 15.08 – Område i Bagsværd erhvervskvarter, Gladsaxe kommune 1986

Lokalplan 135 – Novo Nordisk - Bagsværd erhvervskvarter, Gladsaxe kommune 2000







**SOCIALMINISTERIET**